TAN & TAN DEVELOPMENT SDN. BHD.

lwn.

PENDAKWA RAYA

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
DATO' ABDUL AZIZ BIN MOHAMAD H.
[RAYUAN JENAYAH NO 42-34-92]
16 DISEMBER 1993

PEMAJU PERUMAHAN: "Housing development" - Definisi - Seksyen 3 Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 - Samada definisi dipenuhi dengan hanya menunjukkan pembinaan empat unit "housing accomodation" - Samada perlu dibuktikan "housing accomodation" adalah untuk dijual - "Human habitation" - Samada perlu dibuktikan bahawa unit-unit yang dimajukan adalah untuk "human habitation".

PEMAJU PERUMAHAN: Pembinaan pangsapuri hotel - Ciri dan sifat - Samada suatu "housing development" - Samada untuk "human habitation" sepertimana t ditakrifkan oleh Akta - Samada pemajuan memerlukan lesen pemaju - Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966.

PERKATAAN & ISTILAH: "Housing development" - "And includes the collection of monies" - "Housing accomodation" - Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 s. 3.

Ini adalah rayuan oleh perayu terhadap keseluruhan keputusan Mahkamah Sesyen yang mengenakan denda sebanyak RM 80,000 ke atas perayu kerana kesalahan menjalankan pemajuan perumahan tanpa lesen dibawah s. 5(1) Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966. Fakta kes menunjukkan bahawa perayu telah diberi lesen pemaju perumahan untuk memajukan enam belas unit pangsapuri tiga tingkat yang dikenali sebagai Fernlea Court pada 20 Disember 1990. Bagaimanapun pada 19 Oktober 1990, iaitu sebelum lesen tersebut diluluskan, perayu telah didapati menjalankan kerja-kerja pembinaan tersebut dan dengan itu telah didakwa seperti dikatakan di atas.

Pada asasnya pembelaan perayu ialah bahawa pada mulanya dan pada 19 Oktober 1990, iaitu tarikh dalam pertuduhan, Fernlea Court telah diniatkan bukan sebagai pangsapuri untuk dijual tetapi sebagai pangsapuri hotel untuk disewa dan dengan itu projek tersebut bukan suatu "housing development" yang memerlukan satu lesen pemaju untuk dimajukan. Perayu juga berhujah bahawa kata-kata "and includes the collection of monies" dalam definisi "housing development" di dalam s. 3 Akta, menunjukkan bahawa, sebelum sesuatu pemajuan itu boleh dianggap sebagai satu pemajuan perumahan menurut Akta, perlulah ada bukti tentang pungutan wang oleh pemaju. Oleh itu adalah tidak memadai bagi pendakwa untuk hanya membuktikan bahawa perayu telah membina lebih daripada empat unit "housing accomodation", seperti yang berlaku dalam kes ini, tetapi lebih dari itu, pendakwa mestilah juga membuktikan bahawa "housing accomodation" berkenaan adalah untuk dijual dan bukan untuk disewa. Mengikut perayu bukti yang sedemikian tidak ada pada 19 Oktober 1990 dan dengan itu tuduhan terhadap perayu adalah tidak berasas dan keputusan Hakim Sesyen adalah silap dan tidak boleh dipertahankan.

Isu penting yang timbul ialah samada dengan mengambil kira takrif "housing development" dan "housing accomodation" di dalam s. 3 Akta, pemajuan yang dijalankan oleh perayu disini merupakan suatu pemajuan perumahan dan dengan itu memerlukan lesen untuk dimajukan.

Diputuskan:

[1] Hujah perayu tentang maksud "housing development" adalah jelas silap. Erti asas "housing development" ialah "to develop or construct more than four units of housing accomodation" dan habis disitu. Sandaran Peguam perayu kepada kata-kata "and includes the collection of monies...for the purpose of erecting housing accomodation" bagi menyokong hujahnya itu adalah silap kerana ia merupakan perluasan atau pemanjangan kepada erti asas itu sedangkan klausa yang berkenaan tidak langsung membataskan erti asas itu dengan sedemikian rupa.

[2] Berhubung dengan erti "housing development" seperti yang ditakrif oleh s. 3 Akta, kedudukannya yang betul ialah bahawa, jika seseorang itu membina lebih daripada empat unit "housing accomodation", maka dia adalah menjalankan pemajuan perumahan. Tetapi jika dia tidak berbuat demikian, dan sebaliknya hanya mengutip wang untuk membina "housing accomodation", yang semestinyalah difahami sebagai bererti lebih daripada empat unit, itu adalah juga pemajuan perumahan atau "housing development".

[3] Dari fakta kes, alasan Hakim Sesyen menolak penjelasan perayu tentang perubahan niat dari pangsapuri hotel untuk disewa kepada pangsapuri untuk dijual kerana penjelasan tersebut tidak benar atau tidak probabel, adalah tidak menyakinkan. Ketiga-tiga alasan yang dikemukakan oleh Hakim Sesyen tidak merupakan alasan yang cukup bagi menolak cerita perayu sebagai tidak boleh dipercayai atau tidak probabel tanpa menimbang keterangan pihak perayu pada keseluruhannya tentang benar atau probabelnya penjelasan itu.

[4] Soal yang penting bagi menentukan samada unit-unit yang dimajukan atau dibina itu ialah "housing accomodation" bukanlah samada unit-unit itu untuk dijual atau tidak tetapi samada ia adalah untuk "human habitation". Ini adalah suatu soal undang-undang tentang apakah yang dimaksudkan oleh terma "human habitation" itu dalam takrif "housing accomodation" seperti yang diperuntukkan oleh s. 3 Akta.

[5] Tujuan perayu mendakwa bahawa Fernlea Court, pada mulanya dan pada 19 Oktober 1990, adalah diniatkan sebagai pangsapuri hotel adalah untuk membuktikan bahawa, pada masa-masa itu, ia bukan "housing accomodation". Perayu bagaimanapun tidak mengemukakan keterangan yang cukup tentang apakah sifat-sifat dan terma-terma yang dicadangkan bagi penghunian di Fernlea Court sebagai pangsa puri hotel yang dikatakan itu, sebagaimana sepatutnya mereka kemukakan, dan oleh kerana itu, tidak ada hujah undang-undang di pihak perayu bahawa, berasaskan keterangan sedemikian, Fernlea Court bukanlah untuk "human habitation" menurut pentafsiran terma itu bagi maksud-maksud "housing accomodation".

[6] Pihak pendakwa pula, dalam menghadapi pembelaan perayu, nampaknya hanya menunjukkan bahawa dakwaan Fernlea Court pada asalnya diniatkan sebagai pangsapuri hotel tidak boleh diterima, dan tidak, sebagaimana sepatutnya mereka lakukan, untuk mempersoalkan apakah dia sebenarnya pangsapuri hotel itu dengan tujuan menghujahkan bahawa Fernlea Court, seandainya benar mempunyai konsep sebagai apa yang dipanggil pangsapuri hotel, masih juga untuk "human habitation" menurut erti terma itu dalam takrif "housing accomodation" seperti yang dihuraikan oleh Akta.

[7] Untuk melupuskan rayuan yang dibawa, dalam halkeadaan kes ini, Mahkamah terpaksa bertindak atas asas bahawa dari mulanya lagi dan pada 19 Oktober 1990, Fernlea Court adalah diniatkan sebagai pangsapuri hotel, dan dengan itu Fernlea Court, pada masa-masa itu, bukanlah "housing accomodation" dan seterusnya bukanlah "housing development" yang memerlukan lesen pemaju untuk dimajukan.

[Rayuan dibenarkan].

Perundangan yang dirujuk:
Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966, ss. 5(1), 18(a)
Akta Keterangan 1950, s. 114(g)

Bagi pihak perayu - Jagjit Singh; M/s. Chong Harcharan Hashim
Bagi pihak responden - Pretam Singh, TPR

ALASAN PENGHAKIMAN

Abdul Aziz bin Mohamad H:
Pada 15 Mei 1992, di Mahkamah Sesyen Kuala Lumpur, perayu telah didapati bersalah kerana menjalankan pemajuan perumahan (housing development) tanpa lesen suatu kesalahan di bawah s. 5(1) Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 yang boleh dihukum di bawah s. 18(a) Akta itu, dan telah didenda RM80,000 dari denda maksimum RM100,000. Denda itu telah dibayar. Ini adalah rayuan terhadap keseluruhan keputusan Mahkamah Sesyen itu.

a Peruntukan yang relevan dalam s. 5(1) berkata:

> No housing development shall be engaged in, carried on, undertaken or caused to be undertaken except by a housing developer in possession of a licence issued under this Act.

Seksyen 3 mentakrifkan 'housing development' sebagai bererti setakat yang relevan untuk rayuan ini:

b
> to develop or construct or cause to be contructed in any manner more than four units of housing accomodation and includes the collection of monies or the carrying on of any building operations for the purpose of eracting housing accommodation in, on, over and under any land ...,

dan 'housing accomodation' sebagai meliputi (including):

> any building, tenement or messuage which is wholly or principally constructed, adapted or intended for human habitation or partly for human habitation and partly for business premises.

c Fakta-fakta yang terdedah di peringkat kes pihak pendakwa adalah seperti berikut. Pada 22 Ogos 1990 perayu memohon lesen pemaju perumahan untuk suatu pemajuan perumahan yang perayu dalam permohonannya memperihalkan sebagai Fernlea Court, yang terdiri daripada tiga tingkat enam belas unit pangsapuri .Permohonannya diterima oleh Pengawal Perumahan pada 30 Ogos 1990.

d Pada 19 Oktober 1990 - mungkin ekoran daripada permohonan itu - dua orang pegawai dari Kementerian Kerajaan Tempatan telah melawat tapak pemajuan itu dan mendapati kerja-kerja sedang berjalan untuk membina dua blok yang mengandungi enam belas unit pangsapuri. Sebahagian pembangunan itu telah siap 60% dan sebahagian lagi 45%. Tidak ada lesen untuk pemajuan itu pada masa itu kerana permohonan perayu belum diluluskan lagi. Lesen untuk pemajuan itu telah dikeluarkan hanya pada 20 Disember 1990 untuk selama lima tahun dari 18 Disember 1990 hingga 17 Disember 1995.

e Gambar-gambar yang diambil dalam lawatan itu menunjukkan bahawa di tapak projek itu ada dua papan iklan yang boleh dilihat oleh orang ramai. Yang satunya mengumumkan projek itu sebagai 'Cadangan pembangunan pangsapuri 3 tingkat ...' dan mengumumkan nama, alamat dan nombor telefon pemilik, arkitek, jurutera, juruukur dan kontraktor bagi projek itu. Yang satu lagi berkata: 'Untuk pertanyaan sila berhubung dengan Desa Estate Agency Sdn. Bhd.'.

f Walaupun akhirnya lesen telah dikeluarkan untuk pemajuan itu, keputusan telah dibuat untuk mendakwa perayu kerana kesalahan yang dikatakan dilakukan pada 19 Oktober 1990 itu. Izin Pendakwa Raya di bawah seksyen 23 untuk mendakwa perayu kerana kesalahan itu telah dikeluarkan pada 9 Disember 1991.

g Di akhir kes pihak pendakwa, tidaklah dipertikaikan bahawa ada pemajuan enam belas unit **housing accommodation** dalam bentuk pangsapuri dan perayu adalah pihak yang menjalankan pemajuan itu. Isu yang sebenarnya dibangkitkan oleh perayu di peringkat itu ialah sama ada pemajuan itu adalah pemajuan perumahan. Pendirian Peguam perayu di peringkat itu dan di hadapan saya ialah bahawa perlulah ada bukti tentang pungutan wang, memandangkan kata-kata 'and includes the collection of monies' dalam definisi **'**housing development'**,** dan bahawa tidak ada bukti sedemikian. Fahaman beliau ialah untuk memenuhi definisi itu, adalah tidak memadai lebih empat unit **housing accommodation** dibina, tetapi **housing accommodation** itu mestilah untuk dijual.

h Dengan hormatnya saya berpendapat Peguam bijaksana bagi perayu adalah jelas silap. Erti asas 'housing development' ialah 'to develop or construct ... more than four units of housing accommodation' - habis di situ. Kata-kata yang menjadi sandaran Peguam perayu, yang sebenarnya adalah sebahagian daripada klausa 'and includes the collection of monies ... for the purpose of erecting housing accommodation ...', adalah suatu perluasan atau pemanjangan kepada erti asas itu, yang tidak membataskan **(qualify)** erti asas itu. Kesimpulannya ialah jika seseorang itu membina lebih daripada empat unit **housing accommodation,** dia menjalankan
i pemajuan perumahan. Tetapi jika dia tidak berbuat demikian, tetapi sebaliknya hanya mengutip wang untuk membina 'housing accommodation' - yang semestinyalah difahami sebagai bererti lebih daripada empat unit - itu adalah juga pemajuan perumahan.

Satu lagi perkara yang dibangkitkan oleh Peguam perayu di akhir kes pihak pendakwa ialah tentang keterangan seorang lagi pegawai Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, iaitu pegawai yang bertanggungjawab tentang pelesenan, bahawa pemajuan komersial, seperti hotel, dan pembinaan hostel, tidak memerlukan lesen. Maksud Peguam, pada fahaman saya, ialah untuk berkata bahawa keterangan itu bererti Fernlea Court termasuk dalam golongan pemajuan yang sedemikian, yang tidak memerlukan lesen.

Perkara itu tidak dapat dilayan atas dua sebab. Pertama, apa yang dikatakan oleh pegawai itu tentang jenis-jenis pemajuan yang memerlukan atau tidak memerlukan lesen adalah, sebagai perkara pernyataan undang-undang, tidak relevan oleh kerana ia adalah perkara pentafsiran undang-undang untuk diputuskan oleh Mahkamah dan bukan perkara keterangan. Kedua, di akhir kes pihak pendakwa, tidak ada keterangan tentang apakah tujuan istimewa yang pangsapuri-pangsapuri itu hendak digunakan. Keterangan menunjukkan ia adalah pangsapuri sahaja, yang mana, secara *prima facie*, adalah **housing accommodation,** dan terdapat lebih daripada empat unit, dan itu adalah memadai untuk membuktikan kes *prima facie* terhadap perayu.

Pembelaan pihak perayu bahawa pada mulanya dan pada 19 Oktober 1990, iaitu tarikh dalam pertuduhan, Fernlea Court, walaupun papan iklan pertama yang disebut tadi memperihalkannya sebagai pangsapuri, telah diniatkan bukan sebagai pangsapuri untuk dijual tetapi sebagai pangsapuri hotel **(hotel apartments)** untuk disewa. Sekiranya pemajuan itu diniatkan sebagai pangsapuri untuk dijual, perayu tentu akan memperihalkannya sebagai kondominium .

Dua orang saksi telah memberi keterangan tentang projek itu, iaitu pengurus besar bahagian perkhidmatan harta syarikat perayu, yang saya akan sebut sebagai 'pengurus besar', dan pengarah eksekutif syarikat perayu. Keterangan mereka bolehlah diringkaskan seperti berikut:

Dalam tahun 1985 atau 1986, perayu telah membuat keputusan untuk membangunkan pangsapuri-pangsapuri hotel di seluruh negara. Fernlea Court dan Micasa Hotel Apartments, yang jaraknya antara satu sama lain ialah lima minit berjalan kaki, adalah dua daripada projek-projek itu. Micasa Hotel Apartments adalah yang pertama dilancarkan dan merupakan pangsapuri hotel yang pertama di negara ini. Tentang perkaitan di antara Micasa dan Fernlea Court pengarah eksekutif itu berkata:

> The idea that the Fernlea Hotel agreement was to build small number of units, the agreement would be centralised supported by a bigger development such as Micasa. That was the general idea.

Saya terpaksa memetik kata-kata itu seperti yang terdapat dalam nota keterangan oleh kerana tidak jelas dengan apa yang dimaksudkan olehnya. Mungkin Hakim Mahkamah Sesyen yang bijaksana itu telah tidak merakamkan apa yang dikata atau dimaksudkan oleh saksi itu dengan tepat atau mungkin jurutaip telah tersilap menaip sesuatu. Saya telah menjumpai dalam nota keterangan dalam rekod rayuan beberapa lagi contoh di mana saya tidak dapat memahami daripada apa yang dirakamkan apakah yang sebenarnya saksi yang berkenaan hendak berkata.

Tentang Fernlea Court, kebenaran perancangan dan pembinaan telah dipohon dan diperolehi. Menurut pengurus besar itu, beliau ingat dengan jelas bahawa perayu ada menyebut dalam satu daripada borang-borang untuk kebenaran perancangan bahawa perayu tidak bercadang untuk menjual pangsapuri-pangsapuri itu.

Pembinaan Fernlea Court telah dimulakan pada hujung tahun 1989 atau awal tahun 1990.

Menurut pengarah eksekutif itu, Micasa adalah suatu perkongsian di antara perayu dan sebuah syarikat Jepun dan tuan punya Micasa dari segi undang-undang **(legal owner)** ialah TDD Sdn. Bhd.

Pada pertengahan tahun 1990 masalah-masalah telah berbangkit. Adalah tidak jelas dari nota keterangan apakah sebenarnya masalah itu dan saya tidak dapat menyatakannya dengan

kata-kata saya sendiri. Tetapi salah satu masalahnya adalah masalah **cash flow**. Perayu sedang mengalami kesukaran untuk menghiaskan Fernlea Court pada tahap yang sesuai untuk maksud pangsapuri hotel.

Berhadapan dengan masalah itu, perayu pada masa itu mempunyai tiga pilihan. Satu pilihan ialah menjalankan projek itu sendiri dengan menubuhkan sebuah syarikat kecil, tetapi pilihan itu didapati tidak begitu praktik. Adalah tidak jelas mengapa, mungkin kerana masalah kewangan. Pilihan kedua ialah menjadikan Fernlea Court sebagai sebahagian daripada Micasa Hotel Apartments. Pilihan ketiga ialah menjual pangsapuri-pangsapuri dalam Fernlea Court sebagai kondominium. Ketiga-tiga pilihan itu tidak akan melibatkan apa-apa perubahan dalam bentuk pangsapuri-pangsapuri itu.

Berhadapan dengan kemungkinan perayu terpaksa menjual pangsapuri-pangsapuri itu sebagai unit-unit kondominum, maka, sebagai persediaan awal, pada 22 Ogos 1992 perayu telah memohon untuk mendapat lesen pemaju perumahan, walaupun pada masa itu mereka belum lagi memutuskan untuk menghentikan idea pangsapuri hotel itu. Sebagaimana saya katakan tadi, lesen pemaju perumahan telah dikeluarkan pada 20 Disember 1990.

Pada 3 Januari 1991, perayu menulis surat kepada TDD Sdn. Bhd. - suratnya dikemukakan sebagai eksibit - yang merujuk kepada beberapa perbincangan tentang pilihan kedua; untuk menjadikan Fernlea Court sebahagian daripada Micasa. Surat itu memohon keputusan awal tentang sama ada perayu patut menghiaskan Fernlea Court itu ke tahap standard Micasa kerana ia sudah hampir siap. Saya ingin menyebut bahawa, jika saya betul dalam memahami nota keterangan sebagai bererti bahawa salah satu masalah yang membawa kepada tiga pilihan itu adalah masalah **cash flow** untuk menghias Fernlea Court ke tahap yang sesuai untuk pangsapuri hotel, adalah ganjil yang perayu sekarang memerlukan keputusan sedemikian, seolah-olah perayu masih mampu menghiaskan Fernlea Court ke tahap itu.

Pada 11 Januari 1991, TDD Sdn. Bhd. menulis surat jawapan - suratnya juga dikemukakan sebagai eksibit - yang menyatakan mereka kesal tidak dapat menerima cadangan perayu memandangkan fasa kedua Micasa akan beroperasi tidak berapa lama lagi dan mereka akan mempunyai unit-unit yang cukup untuk memenuhi keperluan mereka.

Maka setelah mendapat jawapan itulah perayu membuat keputusan untuk menjual pangsapuri-pangsapuri Fernlea Court. Untuk itu mereka masukkan satu iklan dalam akhbar dan selepas itu jualan yang pertama dibuat dalam bulan Mac 1991 dan sijil kelayakan telah dikeluarkan dalam bulan Jun 1991.

Sebagaimana saya katakan tadi, hanya pada 9 Disember 1991 barulah keputusan untuk mendakwa perayu dibuat.

Untuk menyokong dakwaan bahawa pada mulanya Fernlea Court adalah diniatkan sebagai pangsapuri hotel dan bukan untuk dijual, pengarah eksekutif itu berkata bahawa sekiranya pada mulanya lagi pangsapuri-pangsapuri itu adalah untuk dijual, perayu tentu akan mengambil langkah-langkah tertentu yang biasanya diambil bagi projek-projek yang dibangunkan untuk dijual. Langkah-langkah yang dimaksudkan itu dapat dilihat dari petikan berikut dari keterangannya:

> ... We did not have a mock up the buyers could see the completed units. In other sales we needed mock up and sample boards.
>
> In a normal sale when we decide to sell we build up to a launch we have a target date for launch then prepare mock up apartment; sample boards; lot more drawings; set up a sales office. Inform many agents. Firm up the price. Put out sign "Now open for sale" with balloons. Brochure printed. Appoint public relations company ...
>
> We decide pricing before the brochure is printed. It is decided before we launch or build. If we intend to sell we will want to sell as soon as possible. For it takes a lot of money. ... When we submit DBR we would have a pricing. We will do so when we submit building plans. We are normally waiting for licence from the Ministry. For the price will be decided way before that. No features presentation Fernlea. ... No mock up. No sample boards. Only put out advertisement in the newspaper, unusual for us. That is why no licence applied for.

Tentang papan-papan iklan itu, papan iklan yang pertama tadi, menurut pengarah eksekutif itu, bukanlah untuk menjemput pembeli-pembeli. Papan iklan itu diletakkan untuk memenuhi kehendak Dewan Bandaraya Kuala Lumpur dan adalah bertujuan supaya orang ramai akan mengetahui siapakah hendak dihubungi untuk membuat apa-apa aduan mengenai projek itu. Tentang papan iklan ejen harta tanah itu, pengarah eksekutif itu berkata begini:

> The second sign board was by an estate agency company, and we have working relationship with the company. For the minute we start, they will monitor rentals. In this case they were supposed to see to re hotel corporate apartments to see what service and price. The use of estate agency is it is easy for them to handle the calls. Desa Estate Agency Sdn. Bhd. All our projects have sign boards. ... The purpose of sign board is not to sell. We sell all our own projects. The only time it is used is for rentals and market survey. We pay agency when they bring a client to sell marketing rights.

Saya memetik kata-kata itu kerana masalah yang sama seperti yang saya telah sebutkan tadi. Saya mendapati sukar untuk saya menggunakan kata-kata saya sendiri untuk menyatakan sebab-sebab yang diberi oleh pengarah eksekutif itu -sebagaimana dirakamkan - mengapa perayu menggunakan khidmat ejen harta tanah.

Dari alasan penghakimannya, Hakim Mahkamah Sesyen yang bijaksana itu nampaknya telah menolak penjelasan pihak perayu tentang perubahan niat dari pangsapuri hotel untuk disewa kepada pangsapuri untuk dijual sebagai tidak benar atau tidak probabel. Dari alasan penghakimannya, saya dapat mengesan tiga sebab mengapa beliau menolak penjelasan itu.

Sebab pertama ialah kerana perayu tidak mengemukakan dalam keterangan resolusi syarikat perayu untuk projek itu. Berdasarkan kepada anggapan di bawah s. 114(g) Akta Keterangan 1950, beliau berpendapat bahawa sekiranya resolusi itu dikemukakan, ia akan menunjukkan bahawa projek itu pada mulanya adalah projek pemajuan perumahan. Beliau menganggap bahawa perayu, sebagai sebuah syarikat, mesti telah membuat resolusi untuk projek itu. Saya berpendapat beliau tersilap dalam memikirkan semestinya telah ada resolusi seperti itu, tanpa saksi-saksi perayu diperiksabalaspun tentang perkara itu. Kecuali cara pengurusan syarikat perayu diselidik melalui pemeriksaan balas, pada pendapat saya adalah salah membuat apa-apa kesimpulan tentang adanya atau tidak sesuatu resolusi formal untuk memulakan projek Fernlea Court.

Sebab kedua ialah kerana beliau tidak mempercayai penjelasan yang diberi, sebagaimana dalam petikan yang saya telah berikan tadi, tentang papan iklan ejen harta tanah itu. Nampaknya beliau menganggap bahawa sebabnya khidmat ejen harta tanah itu digunakan ialah supaya syarikat perayu tidak perlu mengendalikan sendiri panggilan-panggilan telefon dari orang ramai, dan beliau menolak penjelasan itu kerana papan iklan yang satu lagi itu ada memberi nombor telefon perayu dan dengan itu orang ramai masih akan menghubungi syarikat perayu juga. Tetapi penjelasan perayu sebenarnya tidak begitu dan tidak sepatutnya diertikan sebagai bermaksud supaya orang ramai tidak akan menghubungi syarikat perayu langsung. Sebagaimana saya bayangkan tadi, penjelasan yang diberi, sebagaimana yang telah dirakamkan, adalah tidak cukup jelas. Tetapi dari petikan penjelasan tadi nampaknya bahawa ejen harta tanah itu akan mengendalikan pertanyaan-pertanyaan tentang perkhidmatan dan sewaan. Maka orang-orang yang hendak bertanyakan tentang perkara-perkara itu boleh menghubungi mereka terus, walaupun tentulah ada juga yang akan menghubungi syarikat perayu.

Sebab ketiga ialah kerana papan iklan yang pertama itu mengiklankan projek itu sebagai "pangsapuri". Bagi Hakim Mahkamah Sesyen itu, jika projek itu ialah untuk pangsapuri hotel, papan iklan itu sepatutnya berkata demikian. Pengurus besar itu telah memberi penjelasan bahawa papan iklan itu telah didirikan untuk mematuhi kehendak Dewan Bandaraya Kuala Lumpur, supaya orang ramai akan mengetahui siapakah yang bertanggungjawab bagi pembangunan itu sekiranya mereka ingin membuat sesuatu aduan mengenainya. Memandangkan sebabnya demikian, saya berpendapat adalah tidak selamat membuat kesimpulan bahawa, jika perayu berniat hendak mendirikan Fernlea Court sebagai pangsapuri hotel, mereka tentu akan menyebut 'pangsapuri hotel' dalam papan iklan itu.

Saya berpendapat bahawa tiga sebab itu tidak merupakan alasan yang cukup bagi menolak cerita perayu sebagai tidak boleh dipercayai atau tidak probabel tanpa menimbang keterangan pihak perayu pada keseluruhannya tentang benar atau probabelnya penjelasan itu. Soal yang penting bagi menentukan sama ada unit-unit yang dimajukan atau dibina itu ialah **housing accommodation** bukanlah sama ada unit-unit itu untuk dijual atau tidak tetapi sama ada ia adalah untuk **human habitation**. Soal itu adalah suatu soal undang-undang tentang apakah yang dimaksudkan oleh terma **human habitation** itu dalam takrif '**housing accommodation'**. Tujuan perayu mendakwa bahawa Fernlea Court, pada mulanya dan pada 19 Oktober 1990, adalah diniatkan sebagai pangsapuri hotel adalah untuk membuktikan bahawa, pada masa-masa itu, ia bukan **housing accommodation**. Cara yang betul bagi mengendalikan pembelaan dalam kes ini ialah mengemukakan keterangan yang cukup tentang apakah sifat-sifat dan terma-terma yang dicadangkan bagi penghunian di Fernlea Court sebagai pangsapuri hotel yang dikatakan itu dan kemudian menghujahkan sebagai hujah undang-undang bahawa, berasaskan keterangan sedemikian, Fernlea Court bukanlah untuk **human habitation** menurut pentafsiran terma itu bagi maksud-maksud takrif **'housing accommodation'**. Tetapi dalam kes ini nampaknya jalan pembelaan tidak sampai ke tahap itu. Semua pihak nampaknya menganggap bahawa pangsapuri hotel, seperti hotel biasa, tidak termasuk dalam takrif 'housing accommodation'. Matlamat pihak pendakwa dalam menghadapi pembelaan pihak perayu nampaknya adalah untuk menunjukkan bahawa dakwaan Fernlea Court pada asalnya diniatkan sebagai pangsapuri hotel tidak boleh diterima, dan tidaklah juga untuk mempersoalkan apakah dia sebenarnya pangsapuri hotel itu dengan tujuan menghujahkan bahawa Fernlea Court, seandainya pun benar mempunyai konsep pada asalnya sebagai apa yang dipanggil pangsapuri hotel masih juga untuk **human habitation** menurut erti terma itu di dalam '**housing acccomodation**'.

Oleh kerana itu, untuk melupuskan rayuan ini, saya perlu bertindak di atas asas sekiranya benar sebagaimana dakwaan perayu, bahawa, dari mulanya lagi dan pada 19 Oktober 1990, Fernlea Court adalah diniatkan sebagai pangsapuri hotel, maka [dan saya perlu tekankan bahawa ini adalah untuk melupuskan rayuan ini sahaja] Fernlea Court pada masa-masa itu bukanlah **housing accomodation** dan seterusnya bukanlah **housing development** yang memerlukan lesen pemaju perumahan. Oleh kerana keputusan Hakim Mahkamah Sesyen yang bijaksana itu untuk mendapati perayu bersalah berasaskan penolakannya akan dakwaan itu dan oleh kerana pada pendapat saya sebab-sebab bagi menolak dakwaan itu adalah tidak memuaskan, maka saya membenarkan rayuan perayu dan saya mengenepikan keputusan bersalah terhadap perayu dan denda yang dikenakan. Denda hendaklah dibayar balik kepada perayu.